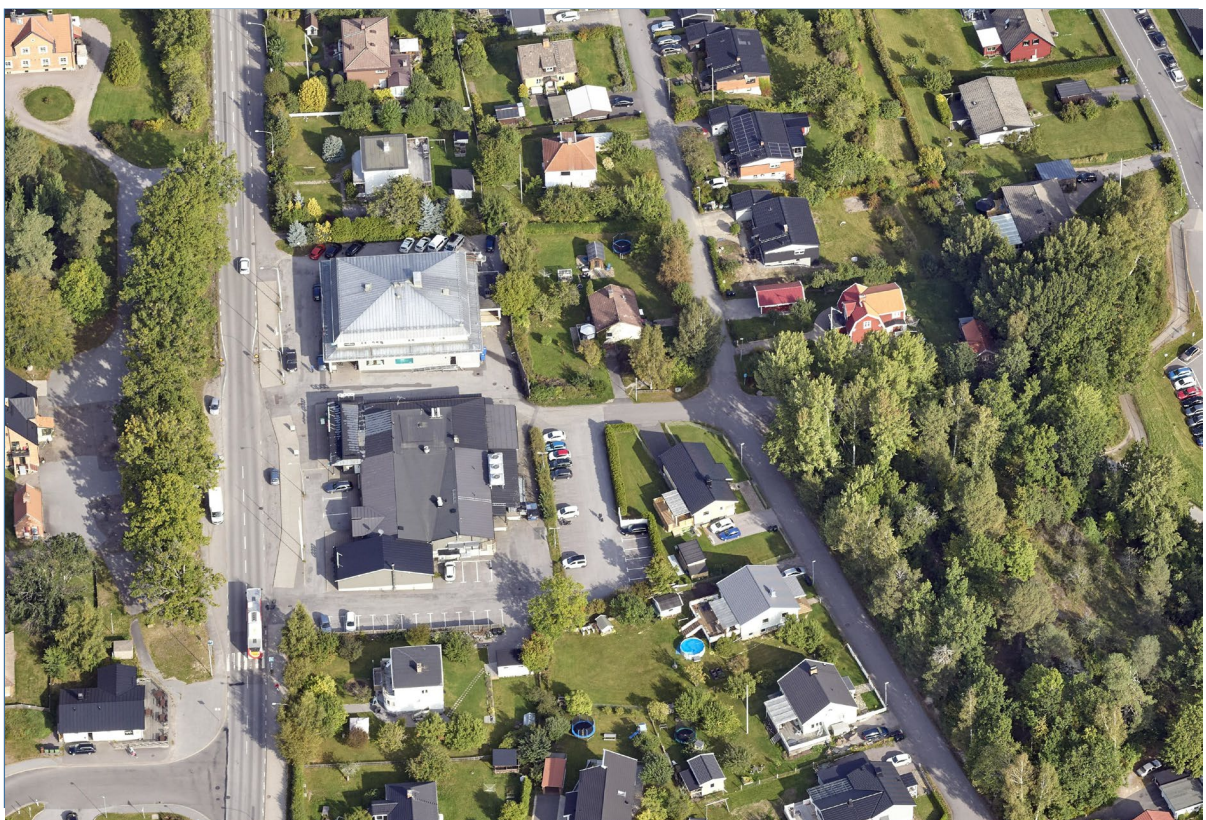


# Planbeskrivning

2023-11-28

tillhörande detaljplanen för  
**fastigheten Krokeks Hult 1:169**  
med närområde inom Krokek i Norrköpings kommun  
SPN 2019/0308 214



## SAMRÅDSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

[www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

# Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av Krokeks centrum med en blandning av bostäder och verksamheter. En ny torgyta ska möjliggöras för att stärka centrum som en mötesplats och samtidig bidra med en tydligare förbindelse mellan stationsområdet, butikerna och skolan. En del av syftet är även att göra fastigheten Krokeks-Hult 1:171 planenlig.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en dagvattenanläggning nordost om Krokeks centrum.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Översiktsplan för landsbygden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017) anger Krokek som en prioriterad utvecklingsort där Norrköpings kommun ska skapa förutsättningar för utveckling av bebyggelse och service. En fördjupning av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors pekar även ut aktuellt område som lämpligt att vidareutveckla som centrum. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och delvist med fördjupning av översiktsplanen.

Planförslaget innebär att Krokeks centrum utvecklas och förtäts med flerbostadshus och verksamhetslokaler. Cirka 50 – 70 nya lägenheter bedöms rymmas inom detaljplanen.

Del av planområdet omfattas av strandskydd och föreslås i samband med detaljplanen att upphävas.

Genomförande av detaljplanen innebär inga kostnader för kommunen då allmän plats inom planområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning.....</b>	<b>5</b>
1.1 Planhandlingar .....	5
1.2 Om detaljplaner .....	5
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>7</b>
2.1 Planområdet .....	7
2.2 Planens syfte och bakgrund .....	8
2.3 Planförslag .....	9
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>9</b>
3.1. Översiktsplaner .....	9
3.2. Riksintressen.....	12
3.3. Strandskydd .....	12
3.4. Gällande detaljplaner .....	13
3.5. Övriga kommunala beslut.....	19
<b>4. Förutsättningar och förändringar.....</b>	<b>21</b>
4.1. Mark- och vattenanvändning .....	21
4.2. Bebyggelseområden.....	24
4.3. Natur .....	26
4.4. Friytor .....	32
4.5. Gatunät, trafik och parkering .....	33
4.6. Störningar, hälsa och säkerhet .....	36
4.7. Teknisk försörjning.....	42
<b>6. Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>45</b>
6.1. Tidplan.....	46
6.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	46
6.3. Genomförandetid .....	47
6.4. Genomförande inom allmän plats.....	48
6.5. Genomförande inom kvartermark .....	48
6.6. Kommunens marktilldelning .....	48
6.7. Mark- och avtalsfrågor .....	48
6.8. Tekniska utredningar .....	48
<b>7. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>49</b>
7.1. Inverkan på miljön.....	49
7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	49
7.3. Ekonomiska konsekvenser .....	51
7.4. Sociala konsekvenser.....	52
7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	53
<b>8 Medverkande.....</b>	<b>53</b>
8.1 Tjänstemän.....	53

<b>Referenser.....</b>	<b>54</b>
Kommunala handlingar och riktlinjer .....	54
Övriga referensskällor.....	55

# 1. Inledning

## 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

## 1.2 Om detaljplaner

### Vad är en detaljplan?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

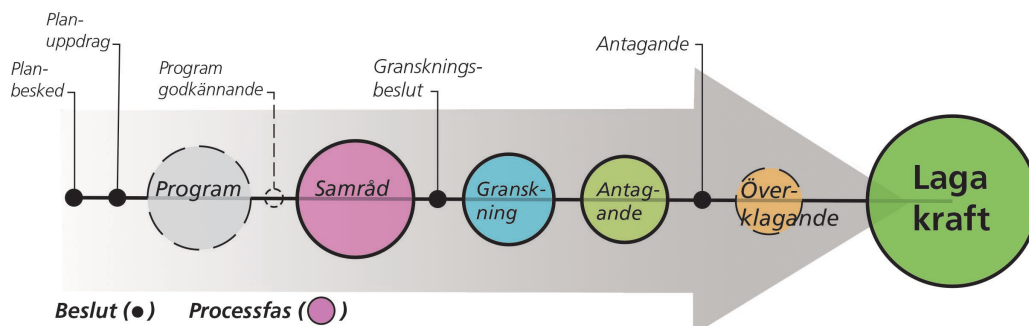
### Planprocessen

En ansökan kommer in till kommunen om ny eller ändrad detaljplan. Sökande kan vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att detaljplaneprocessen ska påbörjas behöver samhällsplaneringsnämnden besluta om att ge den sökande ett positivt planbesked och sedan även ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny eller ändrad detaljplan.

I början av detaljplanearbetet väljer kontoret vilket förfarande detaljplanen ska handläggas med, standardförfarande eller utökat förfarande. Under vissa förutsättningar kan även detaljplanen handläggas med begränsat standardförfarande. Val av förfarande görs efter ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Denna detaljplan upprättas enligt nedan angivna förfarande.

### Utökat förfarande

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen genomgår flera faser som sker enligt beskrivning nedan och figur 1.



## Planprocessen

Utökat förfarande

Figur 1. Planprocessen, Utökat förfarande. Processkarta: Norrköpings kommun.

### Program

För att underlätta detaljplanarbetet kan ett program göras innan en detaljplan påbörjas. Programmet görs för att, i ett tidigt skede, ange planeringens utgångspunkter och mål samt lyfta frågor om olika alternativa lösningar. Ett program kan behövas till exempel om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen eller som underlag för större utvecklingsområden som omfattar flera framtida detaljplaner.

### Samråd

I ett första förslag till en ny detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, andra kommunala och statliga instanser, fastighetsägare och boende som berörs. Här finns då möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

### Granskning

Efter samråd bearbetas planförslaget innan den tas upp i samhällsplaneringsnämnden för beslut om granskning. När förslaget sedan är ute på granskning finns det ytterligare ett tillfälle att lämna in skriftliga synpunkter.

### Antagande

Det slutliga planförslaget tas upp för beslut om antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller av samhällsplaneringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige.

### Överklagande

När en detaljplan har antagits och offentliggjorts kan den som är berörd av detaljplanen överklaga kommunens beslut. Skriftliga synpunkter måste dock ha lämnats under samrådstiden och/eller granskningstiden och synpunkterna ska inte heller helt eller delvis ha blivit tillgodosedda.



### Laga kraft

En detaljplan vinner laga kraft om ingen har överklagat beslutet om att anta detaljplanen eller om samtliga överklaganden avslås. Länsstyrelsen ska inte heller ha valt att överpröva beslutet.

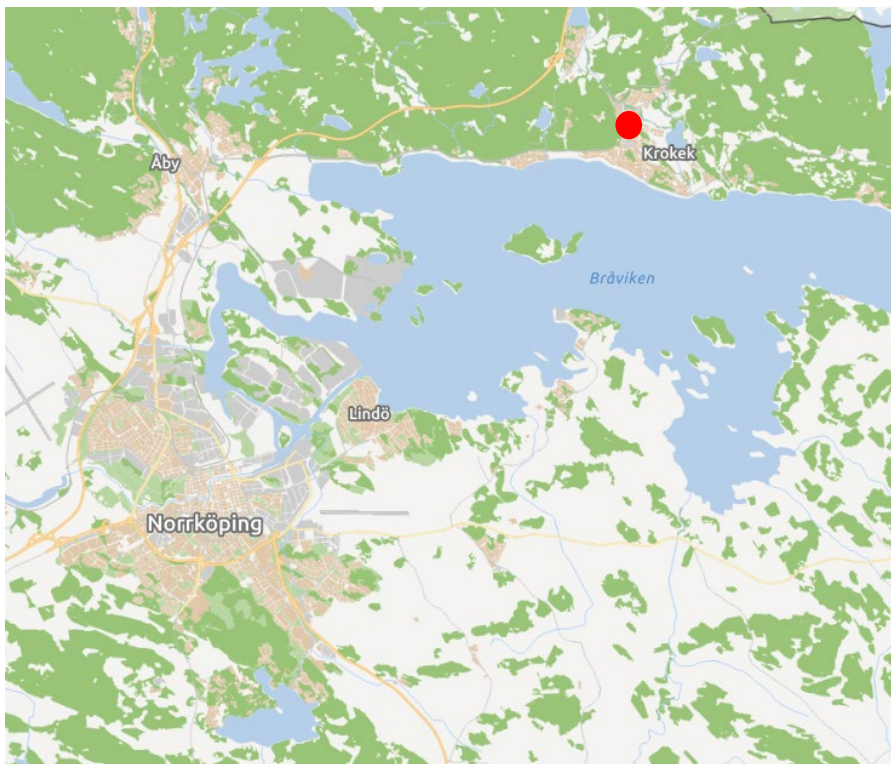
## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planområdet

Planområdet består av två delar. Den ena delen av planområdet är beläget mitt i Krokek centrum, cirka 23 kilometer nordost om Norrköping centrum (se figur 2) och utgör drygt 1,7 hektar. Den andra delen av planområdet är belägen cirka 300 meter nordost om Krokek centrum, se figur 3.

Planområdet består av en livsmedelsbutik, en byggnad med bland annat gym, restaurang och vandrarhem, ett par villor och ett naturområde. Genom planområdet sträcker sig även Sjöviksvägen. Området gränsar till ett villaområde, en skola och järnvägsstationen. Den andra delen av planområdet, nordost om centrum, är idag obebyggd och ligger intill en villa, flerbostadshus och en teknisk anläggning.

Ungefär hälften av planområdet ägs av kommunen och resten av marken ägs av privata fastighetsägare. En del av den kommunala marken i öster är anvisad till en byggemenskap via ett markanvisningsavtal.



Figur 2. Krokek tätort i förhållande till Norrköping. Röd prick visar planområdets lokalisering. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 3. Planområdet består av två delar. Röd markering visar planområdet omfattning och lokalisering i Krokek. Bild: Norrköpings kommun.

Kommunen äger fastigheterna Krokeks-Hult 1:144, Krokeks-Hult 1:80, Råssla 1:76, Krokeks-Hult 1:13 och Krokeks-Hult 1:177. Fastigheterna Krokeks-Hult 1:159 Krokeks-Hult 1:169, Krokeks-Hult 1:171 och Krokeks-Hult 1:196 är privatägda.

## 2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av Krokeks centrum med en blandning av bostäder och verksamheter. En ny torgyta ska möjliggöras för att stärka centrum som en mötesplats och samtidigt bidra med en tydligare förbindelse mellan stationsområdet, butikerna och skolan. En del av syftet är även att göra fastigheten Krokeks-Hult 1:171 planenlig.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en dagvattenanläggning nordost om Krokeks centrum.

Sökande till detaljplanen är fastighetsägarna.

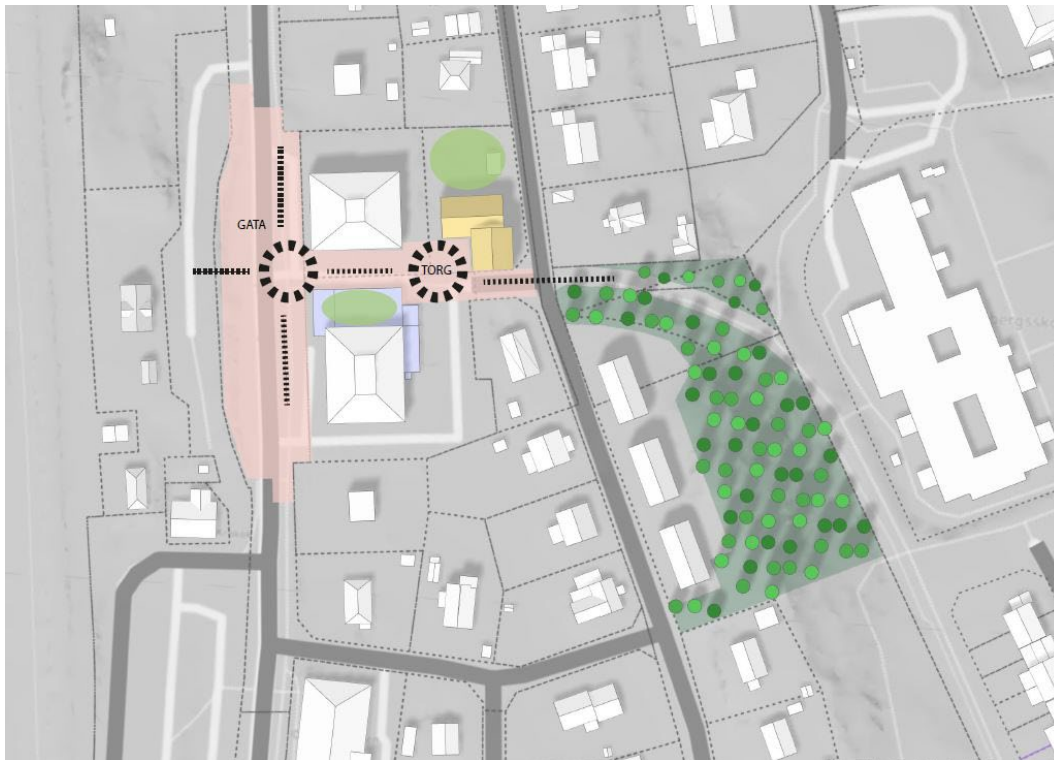


## 2.3 Planförslag

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av Krokeks centrum där ett större och mer blandat utbud av bostäder och centrumverksamhet ska eftersträvas.

Planförslaget innebär att delar av skogsområdet i östra delen av planområdet tas i anspråk. Cirka 50-70 nya lägenheter tillkommer i centrumområdet och skogsområdet. Mellan befintliga och nya byggnader skapas ett torg/stråk.

”Torget” kommer att tydligare binda samman stationsområdet med centrumverksamheterna och skolområdet som ligger öster om planområdet, för att skapa ett naturligt tydligare stråk genom centrumområdet.



*Figur 4: Situationsplanen ger en preliminär bild på hur planområdet skulle kunna bebyggas. Bild: Norrköpings kommun*

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1. Översiktsplaner

#### Förutsättningar

Översiktsplan för landsbygden, Norrköpings kommun (antagen av kommunfullmäktige 2017) anger Krokek som en prioriterad utvecklingsort där

Norrköpings kommun ska skapa förutsättningar för utveckling av bebyggelse och service.

Fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors från 2021 beskriver att Krokek ska växa inifrån och ut, genom komplettering av befintlig struktur och återanvändning av redan ianspråktagen mark. Krokek ska vara en stark serviceort för landsbygden med en tydlig och mångfunktionell centrumkärna. Utveckling ska ske kring tågstationen och ortens primära centrum, där befintlig bebyggelse ska växa och ny bebyggelse ska lokaliseras.

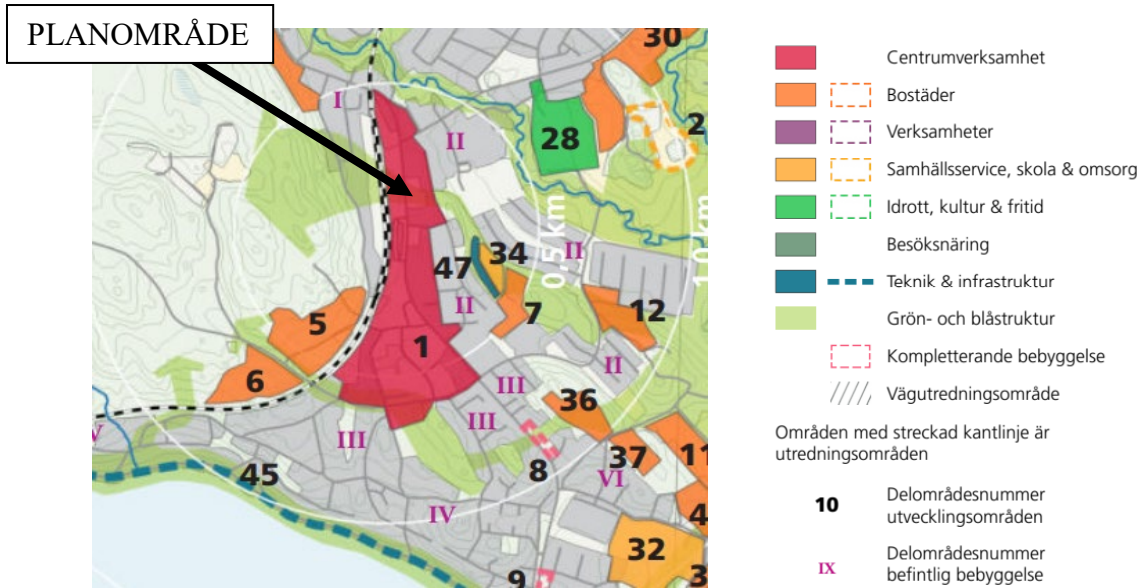
*”Centrum ska stärkas som Krokeks självklara centrum och mötesplats – en viktig plats för vardagslivet med station och hållplats, handel, service och platser att träffa på grannar och bekanta. Centrum kan kompletteras med service och funktioner och delar av området kan omvandlas från verksamheter till mer blandade kvarter. Stadsmiljön ska vara attraktiv och omhändertagen”*  
(Fördjupning av översiktsplan för Krokek och Strömsfors).

Vidare anger fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors att:

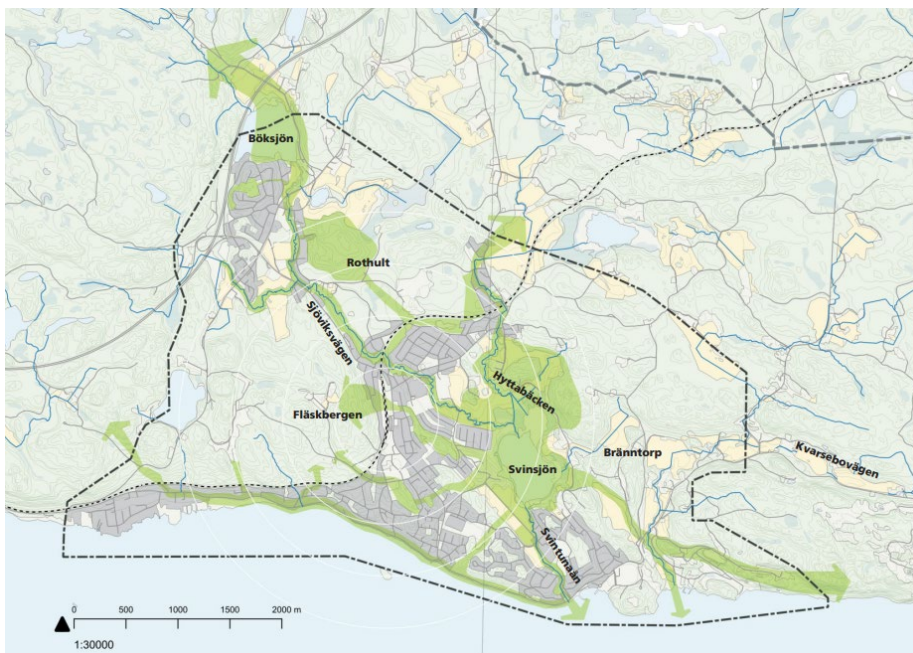
*Vid planering och utbyggnad av tätorten ska mark- och vattenområden, som är viktiga för en sammanlänkad grön- och blåstruktur, säkerställas som allmän platsmark, natur eller park.*

*Grön- och blåstrukturen ska möjliggöra upplevelser och rekreation genom god tillgänglighet till naturen, både inom orten och i dess anslutning. Naturområden inom orten ska tillgängliggöras för lek och fritid och även fungera som sammanhållande stråk mellan tätorterna och dess olika delar. Exempelvis genom att utveckla gång- och cykelvägar genom den sammanhållna grönstrukturen.*

Genom området finns ett grönstråk markerat, som visar att det är av vikt att knyta an grönstrukturen, se figur 5 och 6.



Figur 5. Bilden visar markanvändningen i Krokek.  
Bild: Norrköpings kommun.



Figur 6. Bilden visar den sammanlänkade grönstrukturen i Krokek. Bild: Norrköpings kommun.

## Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktsplan, eftersom Krokek i översiktsplanen beskrivs som en prioriterad utvecklingsort dit bebyggelse och verksamheter ska lokaliseras. Vidare överensstämmer detaljplanen även med fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors, eftersom detaljplanen möjliggör för förtätning av centrumverksamheter och bostäder i Krokek centrum.

Detaljplanen påverkar dock en del av den utpekade grönstrukturen i fördjupningen av översiktsplanen för Krokek och Strömsfors genom att möjliggöra för bostäder inom skogspartiet. Bostäderna bedöms dock förstärka centrum med en tydligare centrumkärna, där något högre bebyggelse bedöms som lämpligt. Bostäderna tillsammans med torgytan skapar ett tydligare stråk och bidrar till att stärka rörelsemönstret mellan gång- och cykelvägen till skolan och genom centrum. En stor del av skogsdungen bevaras.

## 3.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennäringen.

Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB) om hushållning av mark och vatten. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtagligt skada kan tillåtas.

### Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom några riksintressen. Planområdet ligger i närheten av riksintresse för naturvård och för järnväg (och järnvägsstation). Detaljplanen antas inte påverka riksintressena.

## 3.3. Strandskydd

### Förutsättningar

Den del av planområdet som är avsedd för dagvattenhantering omfattas av strandskydd. Planområdet är beläget cirka 20 meter från Svintunaån, se figur 7. Enligt strandskyddslagstiftning leder ny detaljplanläggning till att strandskyddet återinträder inom planområdet.

### Detaljplanens förhållningssätt

Strandskyddet behöver upphävas inom del av planområdet, se figur 7.

Förutsättningarna innebär att området saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken. Upphävande bedöms kunna ske med särskilda skäl enligt 7 kapitlet § 18c punkt 2, att området är tydligt avskilt från stranden genom allmän gata och byggnad och punkt 5, att området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, stadsutveckling inom utpekad, prioriterad ort.

Det område där strandskyddet behöver upphävas består idag av en yta där skogen är avverkad och används idag som massupplag. Ytan bedöms således inte ha några naturvärden.



Figur 7. Bilden visar planområdet som omfattas av strandskydd och Svintunaåns sträckning. Planområdet är inringat med en gul, streckad linje. Bild: Norrköpings kommun.

## 3.4. Gällande detaljplaner

### Förutsättningar

För hela planområdet gäller 9 detaljplaner. För den del av planområdet som avser Krokeks centrum (del 1) gäller 7 detaljplaner och för den del av planområdet som ska möjliggöra för dagvattenhantering (del 2) gäller 2 detaljplaner, se figur 8 och 9.





Figur 8. Avgränsning för detaljplanerna inom planområdet, del1. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 9. Avgränsning för detaljplanerna inom planområdet, del 2.  
Bild: Norrköpings kommun.

#### De gällande detaljplanerna för Krokeks centrum:

- 05-KRO-833 Laga kraft 1947-09-09
  - o Detaljplanen möjliggör för allmän plats, park, plantering.
- 05-KRO-953 Laga kraft 1950-10-14
  - o Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål.
- 05-KRO-1297 Laga kraft 1967
  - o Detaljplanen möjliggör för allmän plats, väg.
- 05-KRO-1438 Laga kraft 1973-12-20
  - o Detaljplanen möjliggör för allmän plats, park.
- 05-KRO-1521 Laga kraft 1977-06-09
  - o Detaljplanen möjliggör för handelsändamål.
- 0518K-P01/5 Laga kraft 2001-02-15
  - o Detaljplanen möjliggör för huvudgata.

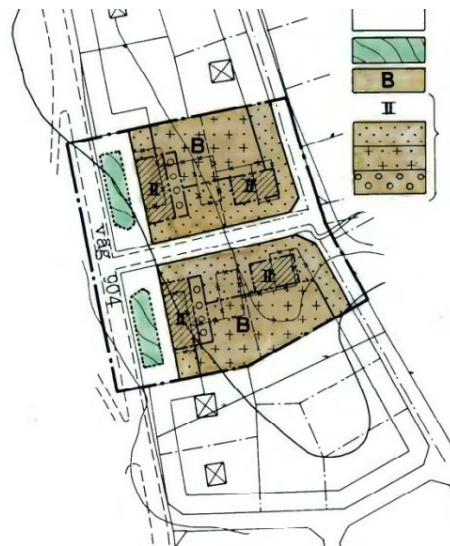
- 0581K-P18/25 Laga kraft 2018-10-19
  - o Detaljplanen möjliggör för handelsändamål.

**De gällande detaljplanerna för ytan för dagvattenhantering:**

- 05-KRO-1138 Laga kraft 1957-10-09
  - o Detaljplanen möjliggör för allmänt ändamål
- 05-KRO-1574 Laga kraft 1981-09-24 (tillägg till detaljplan 05-KRO-1138 Laga kraft 1957-10-09)
  - o Detaljplanen möjliggör för allmänt ändamål



Figur 10. Urklipp ur gällande plankarta med akt nummer 05-KRO-833, laga kraft 1947-09-09. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 11. Urklipp ur gällande plankarta med akt nummer 05-KRO-953, laga kraft 1950-10-14. Karta: Norrköpings kommun.

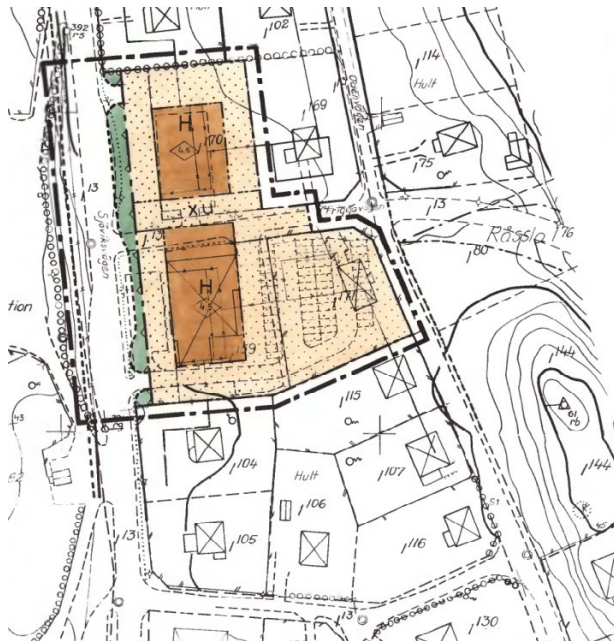




Figur 12. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 05-KRO-1297, laga kraft 1967-12-18. Karta: Norrköpings kommun.



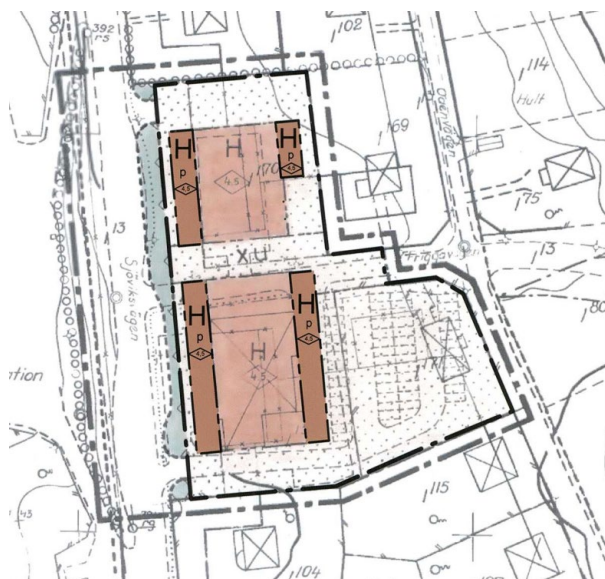
Figur 103. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 05-KRO-1438, laga kraft 1973-12-20. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 114. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 05-KRO-1521, laga kraft 1977-06-09. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 15. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 0581K-P01/5, laga kraft 2001-02-15. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 16. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 0581K-P18/25, laga kraft 2018-10-19. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 17. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 05-KRO-1130, laga kraft 1957-10-09. Karta: Norrköpings kommun.



Planmosaik för samtliga detaljplaner:



Figur 18 och 19. Planmosaik. Karta: Norrköpings kommun.

### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen kommer istället för handelsändamål att möjliggöra för centrumändamål och bostadsändamål. Bebyggelsen mot torg och Sjöviksvägen ska ha lokaler i bottenvåning. På fastigheten Krokeks-Hult 1:171 tas handelsändamålet bort och ersätts helt med bostadsändamål. Utöver det kommer den allmänna platsen, idag grönområde, att ersättas med ändamål för bostad och natur. Handel kommer även att ersättas med ändamål för torg för att skapa möjlighet för ett stråk genom Krokeks centrum.

Detaljplanen ersätter endast de delar av de gällande detaljplaner som motsvarar planområdet. De gällande detaljplanerna fortsätter att gälla utanför planområdet.

## 3.5. Övriga kommunala beslut

### Beslut om planläggning

Den 8 september 2020 § 175 beslutade Samhällsplaneringsnämnden att ge i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Krokeks-Hult 1:169 med närområde inom Krokek i Norrköpings kommun.

Den 14 september 2021 § 144 beslutade Samhällsplaneringsnämnden att ge i uppdrag att utökat planområdet för detaljplan för fastigheten Krokeks-Hult 1:169 med närområde inom Krokek i Norrköpings kommun.

Den 14 november 2023 § 242 beslutade Samhällsplaneringsnämnden att ge i uppdrag att utöka planområde för detaljplan för fastigheten Krokeks-Hult 1:169 med närområde inom Krokek i Norrköpings kommun med del av fastigheten Krokeks-Hult 1:177.

### **Beslut om undersökning om betydande miljöpåverkan**

Den 15 november 2023 § 129 beslutade Samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 6.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Riktlinjer för bostadsförsörjning**

#### **Förutsättningar**

Den 18 juni 2018 beslutade kommunfullmäktige om riktlinje för bostadsförsörjning i Norrköpings kommun.

Enligt riktlinjen ska kommunen verka för att kontinuerligt ha detaljplanelagd mark för bostäder som ingår i kommuns planreserv. Planreserven för bostäder ska möta efterfrågan på bostäder och kommunens befolkningsutveckling i staden respektive i de mindre tätorterna. I första hand ska planläggningen möjliggöra att staden och tätorterna växer inifrån och ut, främst genom förtätning och återanvändning av redan ianspråktagen mark. Då tas även redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur tillvara och bebyggelseutvecklingen sker yt-snålt och hållbart.

Med hjälp av planläggning och markanvisningsavtal ska kommunen verka för att områden förses med olika bostadsstorlekar och blandade upplåtelseformer. För befintliga bostadsområden med homogen bebyggelse kan det vara möjligt att förtäta med de typer av bostäder som saknas.

#### **Detaljplanens förhållningssätt**

Detaljplanen möjliggör för boende i en av de prioriterade orterna. Detaljplanen möjliggör för boende i ett område som redan har tillgång till infrastruktur och service. Detaljplanen möjliggör även för lägenheter i ett centrumnära läge.

### **Riktlinje för hållbar dagvattenhantering**

#### **Förutsättningar**

Den 30 april 2019 beslutade Norrköpings kommun och Nodra AB, att anta den nya riktlinjen för dagvattenhantering som baseras på den politiska riktlinjen för dagvatten, fastställd av kommunfullmäktige den 28 januari 2019. Den nya riktlinjen tydliggör kommunens ambition för en hållbar dagvattenhantering utifrån Norrköpings kommuns vision 2035. Den ska även öka medvetenheten om hur alla samhällsaktörer inom och utanför kommunen kan bidra för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Den nya

riktlinjen ska dessutom fungera som ett stöd i all samhällsbyggnad, från planering och byggande till förvaltning och drift.

### Detaljplanens förhållningssätt

I detaljplanearbetet ska en teknisk utredning tas fram, där hanteras frågan om dagvattenhantering.

## Riktlinjer för parkering

### Förutsättningar

Riktlinjer för parkering, antagen av kommunfullmäktige den 27 februari 2017, anger kommunens parkeringsnorm för bil och cykel vid nyetablering och exploatering.

Bostädernas storlek, samt deras läge i staden påverkar behovet av parkeringsplats. Små lägenheter och studentlägenheter är oftast instegslägenheter för ungdomar och andra som är nya på bostadsmarknaden. I dessa grupper är bilinnehavet inte särskilt stort. I områden med stora lägenheter, villaområden, samt i områden utanför stan är andelen barnfamiljer större, och därmed också behovet av bil större. Andra faktorer som påverkar behovet av bil är närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk.

### Detaljplanens förhållningssätt

En parkering- och mobilitetsutredning är framtagen, se avsnitt 4.5. *Gatunät, trafik och parkering.*

# 4. Förutsättningar och förändringar

## 4.1. Mark- och vattenanvändning

### Befintlig användning

Planområdet utgörs idag av centrumbebyggelse, villabebyggelse och ett grönområde, se figur 20-24. Inom planområdet finns även en vältrafikerad bilväg, Sjöviksvägen, som sträcker sig genom samhället. Den del av planområdet som ligger norrut består av natur. Där är skogen avverkad och marken används som massupplag.





*Figur 20: Vy mot Odenvägen och skogspartiet i området. Foto: Norrköpings kommun.*



*Figur 21: Vy mot gång- och cykelvägen ner mot Uttersbergsskolan. Foto: Norrköpings kommun.*



*Figur 22: Befintlig bebyggelse på fastigheten Krokeks-Hult 1:169. Foto: Norrköpings kommun.*



*Figur 24: Stråket sett från Sjöviksvägen ner till Odenvägen. Foto: Norrköpings kommun.*



*Figur 23: Stråket sett från Odenvägen upp till Sjöviksvägen. Foto: Norrköpings kommun.*



## Föreslagen användning

Föreslagen markanvändning är B (bostäder) och C (centrum). Planförslaget möjliggör för att öka våningsantalet på befintliga centrumbyggnader från max två våningar till tre våningar där bostäder även kan tillkomma. Vidare möjliggörs det för ytterligare en centrumbyggnad med bostäder med möjlighet att uppföra tre till fyra våningar. Längs med Odenvägen möjliggörs det även för flerbostadshus som kan uppföras upp till tre våningar. Allmän plats föreslås få användning TORG för att binda ihop området på ett bra sätt. Cirka 50 – 70 nya lägenheter bedöms rymmas inom detaljplanen.



Figur 25: Exempel på hur planområdet skulle kunna bebyggas. Skiss: Norrköpings kommun.





Figur 26 och 27: Exempel på situationsplan och skiss för fastigheterna Krokeks-Hult 1:196 och Krokeks-Hult 1:159, cirka 10-15 lägenheter. Skisser: Jan Rydén och Per

## 4.2. Bebyggelseområden

### Bebyggelsens och områdets karaktär

#### Förutsättningar

I västra delen av planområdet sträcker sig Sjöviksvägen som ansluter Krokek till E4:an och som är en vältrafikerad väg. Öster om Sjöviksvägen finns ett par centrumbyggnader i en och två våningar. Dessa omges av villabebyggelse i en till två våningar. Öster om planområdet finns ett grönområde, en mindre skog, som är starkt kuperad. Området har i sin helhet en låg skala. Området är bebyggt under 1950- och 1960-talet, se figur 18.



Figur 12: Flygfoto över området. Bild: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Planförslaget möjliggör för byggnader som kan uppföras med upp till två eller fyra våningar. Detaljplanen kommer förändra områdets karaktär och skapa ett tydligare centrumområde. Tillkommande bebyggelse vid torget ska ha lokaler i bottenvåningen för att förstärka torgets centrala funktion. Bebyggelsen vid torget ska utformas med hög arkitektonisk nivå så att Krokeks centrum blir än mer attraktivt. Detaljplanen ska även förtydliga stråket mellan stationsområdet och Uttersbergsskolan, som passerar igenom centrumområdet. Vidare möjliggör även detaljplanen för bebyggelse i grönområdet längs med Odenvägen. Området får således en högre volym och blir tätare. Bebyggelsen längs Odenvägen ska utformas så att den passar in i gatans småskaliga och gröna karaktär.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.

### Förändringar

Tillkommande byggnad anpassas efter gällande regler.

## 4.3. Natur

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

En naturvårdsbedömning har gjorts för skogsområdet. Den anger att den del av planområdet som är skog ligger inom ett område för lokalt intresse för naturvården (klass 4). Den regionala trädinventeringen har tidigare identifierat två skyddsvärda träd. Vid fältbesök den 2 maj 2022 identifierades ytterligare tre skyddsvärda träd. Inom skogen finns det totalt 5 skyddsvärda träd, ett hålträd av asp, en gammal tall, ett hålträd av asp, ett hålträd av sälg och en gammal tall med talticka. Utöver de skyddsvärda träden finns inga artobservationer registrerade i Artportalen. Talticka är rödlistad i klassen nära hotad. Utöver taltickan observerades inga rödlistade arter under fältbesöket, se figur 29.

Väster om planområdet finns en biotopskyddad allé med skyddsvärda träd; en rad med gamla och relativt grova ekar. Denna bedöms inte påverkas av detaljplanen.



Figur 13: Inom planområdet finns fem skyddsvärda träd. Bild: Norrköpings kommun.

Naturvårdsbedömningen anger att skogsområdet har ett varierat trädskikt, såväl ålders- som artmässigt, med några gamla tallar och i övrigt medelålders till yngre träd av bland annat ek, asp, fågelbär och björk. En del blommande buskar men framför allt uppslag av sly finns också.



Det finns gott om stigar och spår av lek, vilket visar att området verkar ha stor betydelse som tätortsnära natur. Grönområdets läge är centralt, med omedelbar närhet till järnvägsstation, service och skola.

I naturvårdsbedömningen dras slutsatsen att det är att föredra att inte exploatera skogsområdet i planområdet, med hänsyn till skogens ekologiska och sociala naturvärden. Skogsområdet bör istället bevaras i egenskap av centralt belägen tätortsnatur. Planområdets bedöms ha vissa biologiska naturvärden, främst knutna till de skyddsvärda träden i skogsområdet. Men också, tillsammans med resten av skogsområdet mot sydost, ett betydande rekreativvärde som tätortsnatur.

Den del av planområdet som syftar till att möjliggöra för dagvattenanläggning består idag av en yta där skogen är avverkad och används idag som upplag för massor.

## Förändringar

Detaljplanen möjliggör för bostäder i del av skogsområdet. Genomförandet innebär att ett par av de skyddsvärda träden kommer att avverkas till förmån för lägenheter i ett centralt läge men ett bevarande av de identifierade naturvärdena i planområdet ska eftersträvas. Den grova veden från de skyddsvärda träden som avverkas ska sparas som faunadepå i naturmarken, samt att det ska sättas upp fågelholkar som kompensation. Två holkar per avverkat träd bedöms som skäligt.

Tallen med tallticken bevaras och skyddas därför i plankartan med användningsbestämmelse för natur, likaså de två asparna norr.

Placeringen av bostadshusen har anpassats utifrån flera aspekter. Den nordligaste delen av skogsområdet bedöms viktigt att bevara för att värna om den tillgängligaste naturen vad gäller topografi och terräng. Dessutom ligger den nordligaste delen längs med den gång- och cykelväg som förbinder Krokeks centrum med Uttersbergsskolan och bedöms av den anledningen vara viktig ur ett barnperspektiv. Mellan bostadshusen och fastigheterna söder om planområdet finns också ett släpp med allmän plats natur för att få en entré till grönområde från Odenvägen samt få ett mellanrum mellan befintliga och tillkommande bostäder.

## Fornlämningar

### Förutsättningar

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Hittas något som kan vara en fornlämning ska kontakt tas med länsstyrelsen.

I planområdets sydöstra del finns möjlig fornlämning utpekad i form av röjningsröse.

### Förändringar

Området planläggs som natur vilket bedöms som tillräckligt skydd för fornlämningen.

Om det vid detaljplanens genomförande upptäcks fler fornlämningar ska arbetet pausas och Länsstyrelsen kontaktas.

## Markens beskaffenhet

### Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har tagits fram på uppdrag av Sweco AB, med syftet att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna för framtagandet av denna detaljplan. Den geotekniska utredningen omfattar fastigheterna Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Hult 1:196, Krokeks-Hult 1:169, Krokeks-Hult 1:171, Krokeks-Hult 1:80, Krokeks-hult 1:13, Krokeks-Hult 1:144, Råssla 1:76. Undersökningen omfattar inte del av Krokeks-Hult 1:177, som syftar till att möjliggöra för dagvattenanläggning, utan den ytan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet och kommer vara klart inför granskningen av detaljplanen.

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) utgörs jorden i området av glacial silt. I väster mot Sjöviksvägen ansluter områden med ytnära berg i nordväst och postglacial finsand. I öster finns också ett område med berg i dagen, se figur 30. Jorddjupet inom området varierar enligt SGU mellan 0 meter i öster till 5 – 10 meter i den centrala och västra delen. Utförda brunnsinstallationer från brunnsarkivet visar på ett jorddjup mellan 7 – 10 meter.

Områdets totalstabilitet anses som tillfredsställande då marken generellt är plan där lera och siltjord förekommer. I östra delen ned mot Uttersbergsskolan avtar marknivån österut. Här utgörs dock jorden av ytnära berg överlagrad med sand och fast lagrad lerig sandig silt, varför risken för stabilitetsproblem är liten.

Två mätningar av grundvattennivån är gjorda inom området. Resultatet visar att ytlig grundläggning av byggnader utan källare kan utföras utan påverkan på rådande grundvattennivåer.

Mätningar av radonhalt har gjorts. Området är normalradonmark och radonskyddat byggande rekommenderas.

Inom området förekommer siltjord vilket i kombination med vatten kan bilda flytjordsfenomen om jorden störs. Siltig schaktbotten är tjälfarlig varför frysning av schaktbotten ska undvikas.

Befintliga ledningar i mark och närliggande byggnader ska tas hänsyn till vid planering av schaktarbeten så dessa inte påverkas negativt av släntutbredningar.

Leran bedöms vara överkonsoliderad, som lägst med cirka 60 kilopascal (kPa) på 3-5 meter djup. Enligt praxis kan 80 procent av förkonsolideringen utnyttjas utan att tidsberoende konsoliderings- och krypsättningar uppstår. I detta fall ger det ett utrymme för lastökning om cirka 40 kPa. De sättningar som uppstår är då små och uppstår teoretiskt i samband med att lasten påförs.



**Krokeks-Hult 1:159 och Krokeks-Hult 1:196**

Marknivån i utförda undersökningspunkter ligger mellan nivå +39,3 (enligt referenssystemet RH2000) i norr och +41,0 i söder. Jordprofilen utgörs överst av cirka 1 meter fyllning bestående av stenig grusig sand följt av 1,8 meter varvig lerig torrskorpesilt på 3 – 4 meter varvig finsandig siltig lera. Under följer lager med obestämda friktionsjordlager med mäktighet om 5 – 8 meter, sannolikt silt och morän på berg. Leran är normal till något överkonsoliderad och dess odränerade korrigerade skjuvhållfasthet ligger på cirka 20 kPa från 3 meters djup, ökande mot djupet.

Vattenkvoten ligger mellan 25 – 48 procent och konflytgränsen (WL) på 24 – 45 procent. Jorddjupet i sonderade punkter varierar mellan 14 meter i söder, 10 meter i mitten och 18 meter i norr. Sonderingar har stoppat mot fastare jordlager, block eller berg.

Möjligheten att bygga på befintliga byggnader med fler våningsplan är generellt en konstruktionsfråga då exploatören får undersöka vad befintlig grundläggning och stomme klarar av i form av tillkommande last från nya våningsplan.

*Krokeks Hult 1:159*

Byggnaden är enligt tillgängliga arkivhandlingar grundlagd delvis med källare, delvis på plintar på separata sulor samt nyligen (vårvintern 2022) ytgrundlagd tillbyggnad mot Sjöviksvägen. Beroende på antal våningar som ska byggas till kan komplettering av grundläggningen komma att krävas i form av pålning samt förstärkning av befintlig stomme.

*Krokeks Hult 1:196*

Byggnaden är grundlagd på spetsburna bergskoförsedda betongpålar. Huruvida påbyggnad med fler våningar är möjlig för tillkommande last från nya våningsplan bör en konstruktör undersöka möjligheterna. Det kan även här bli aktuellt att komplettera grundläggningen med fler pålar, beroende på hur stor last som tillkommande våningsplan utgör. För att minska risken för att behöva komplettera grundläggningen rekommenderas att tillkommande våningsplan utförs i lätta material, till exempel limträ eller liknande.

**Krokeks-Hult 1:169**

Enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader finns inom fastigheten. Söder om bostadsfastigheten finns en tillfartsväg till butiksfastigheten i västra delen. I norr och söder ansluter fastigheter med enfamiljshus. Marknivån i utförda undersökningspunkter varierar mellan +38,7 i norr och +39,5 i sydväst.

Här förekommer jordlager överst utgörande av 1 meter fyllning (sand) på cirka 4 meter varvig lerig silt och finsandig siltig lera med skikt av finsand och silt. Under

följer 2 – 4,5 meter obestämda friktionsjordlager, sannolikt utgörande av silt och morän på berg.

Jorddjupet i sonderade punkter varierar mellan 7 - 9 meter. Sonderingar har stoppat mot fastare jordlager, block eller berg. Nya planerade byggnader grundläggs på bergskoförsedda pålar stoppslagna till fast botten eller berg. Möjligtvis kan ytgrundläggning medges om lasttillskottet på 3,5 meters djup begränsas till 30 kPa. Detta behöver fastställas genom kompletterande sättningsanalys.

### **Krokeks-Hult 1:80, Krokeks-hult 1:13, Krokeks-Hult 1:144, Råssla 1:76**

Området utgörs av grönområde med glesbevuxen skog med större och mindre träd och buskage. Berg i dagen finns centralt av området. I norr gränsar området till en gång- och cykelväg och fastigheter med enfamiljshus, i öster fortsättning på gång- och cykelväg samt lågstadieskolan Uttersbergsskolan, i söder grönområde och fastigheter med enfamiljshus. I väster ansluter lokalväg Odenvägen. Marknivån i utförda undersökningspunkter ligger mellan +37,1 i nordöst och +43,0 i sydväst.

Jorden utgörs överst av sandig humusjord på sand och silt, ställvis med inblandning av lera med torrskorpekaraktär. I norra delen (punkt 22S003) förekommer cirka 1,8 meter torrskorpelera under de ytliga humuslagren följt av cirka 3 meter finsandig silt med skikt av lera. Under följer 1 meter obestämd friktionsjord innan sond stoppat mot fastare jordlager.

Jorddjupet i sonderade punkter varierar mellan 1,3 – 6,1 meter, djupast i norra delen. Sonderingar har stoppat mot fastare jordlager, block eller berg.

Grundläggning utförs ytligt med golv på mark på naturlig förekommande jordarter av torrskorpelera eller friktionsjord (sand) efter att humushaltiga ytlager och lösare lager av silt schaktats bort. Bergschakt kan komma att krävas beroende på vilken grundläggningsnivå som byggnaderna ges samt om källargrundläggning planeras.



Figur 14. Jordarter i planområdet. Bild: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas för att visa förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

En geoteknisk utredning för dagvattenanläggning på fastigheten Krokeks-Hult 1:177 tas fram i kommande planarbete.

## Reglering på plankartan

### Användning av mark och vatten

Flera värdefulla träd och natur ska bevaras. Markområden där dessa befinner sig planläggs som allmän platsmark; **NATUR**.

### Placering

För att bevara grönområdets karaktär omfattas kvartersmarken inom grönområdet av placeringsbestämmelse **p<sub>2</sub>** som anger att byggnad ska placeras med anpassning till befintlig terräng.

## 4.4. Friytor

### Lek och rekreation

#### Förutsättningar

Enligt kommunens riktlinjer för ny- och ombyggnation av lekmiljöer ska ”alla barn och ungdomar i tätorter ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostaden och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit.”

#### Kvartersmark

Inom bostadskvarteren är det viktigt med fria, gröna ytor. Gröna miljöer kan stimulera till fysisk aktivitet, ge förbättrad luftkvalitet underlätta social kontakt och bidra till att minska stress. Bostadstomten ska ha en grönyta som ger möjlighet till utevistelse med god kvalitet. Gården ska erbjuda lekmöjlighet, åtminstone för de allra minsta barnen som kan behöva mer översyn. Grönytan behövs framför allt för att uppnå en social hållbarhet för de boende men kan även ge möjlighet för infiltration av dagvatten, för att främja biologisk mångfald och ge skugga.

Inom planområdet finns idag två villor med egna trädgårdar och god tillgång till friyta.

Centrumbyggnaderna inrymmer idag handel och verksamheter såsom vandrarhem, restaurang, veterinär/djurbutik.

#### Förändringar

Förtätningen av bostäder i centrum gör att det finns ett utökat behov av friyta. Inom fastigheterna där tillkommande bostäder planeras finns begränsade möjligheter till friyta. Den allmänna platsen behöver istället tillgodose behovet för lek och rekreation. Detaljplanen möjliggör för ökad yta av allmän platsmark i form av torg, som syftar till att göra området till en självklar mötesplats. Dessutom ska torget förstärka rörelser genom centrum och kan på så sätt skapa en tydligare förbindelse till omkringliggande målpunkter för lek och rekreation.

I figur 31, visas planområdets läge i förhållande till ytor för lek och rekreation. Naturlek kan ske i det angränsande naturområdet. Inom 200 meter från planområdet nås Uttersbergsskolan där det finns lekplats och idrottshall och inom 300 meter från planområdet finns ytterligare en lekplats. Inom 300 meter finns även vandringsleden, Krokeksleden. Inom Krokek finns också Råsslabadet och Sandviken med bland annat bad och småbåtshamn.



## Naturmiljö

### Förutsättningar

Möjligheten till att vistas i naturen bedöms vara god. Planområdet innefattar yta för natur som ligger i direkt anslutning till vandringsleden, Krokeksleden. Cirka 200 meter från planområdet finns en vandringsled och inom ett par kilometer nås utegym och badplats, se figur 31. Längre ifrån planområdet nås naturreservat Marmorbruket, Getåravinen, Bråvikenbranten och Fjällmossen. Marmorbruket och Fjällmossen är även Natura 2000-områden.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör för bostadshus inom ett område som idag är grönområde med lokalt intresse för naturvården, denna yta kommer därmed att minska och tas i anspråk som kvartersmark. Den gröna yta som blir kvar bedöms vara tillräckligt stor för att tillgodose de boendes behov av friluftsliv och utevistelse samt naturvärdena i området.

## 4.5. Gatunät, trafik och parkering

### Gång- och cykelvägar

#### Förutsättningar

Det finns en gång- och cykelväg parallellt med Sjöviksvägen som även är utpekad som ett huvudcykelstråk. Bilar till centrumverksamheterna måste korsa gång- och cykelvägen på två platser för att ta sig till verksamheternas besöksparkeringar.

Parallellt med skogsområdet från detaljplaneområdets mitt i östlig riktning går det också en gång- och cykelväg som bland annat leder till Utterbergsskolan. Denna gång- och cykelväg samt Odenvägen utgör skolvägar för barn i området vilket behöver beaktas när området utvecklas.

#### Förändringar

Inga förändringar är planerade. Gång och cykelvägen som idag ligger på allmän plats park bekräftas som reserverat stråk med egen bestämmelse GCVÄG. Stråket mellan Sjöviksvägen och Odenvägen blir torg och trevligare att röra sig igenom.

### Kollektivtrafik

#### Förutsättningar

I Krokek finns det goda förbindelser med tåg och buss. Genom järnväg möjliggörs resor till Norrköping på 16 minuter och till Stockholm på cirka 1,5 timma. Genom Krokek går busslinje 432 och 433. Det går även expressbussar, linje 420 mellan Norrköping och Kolmården. Det är cirka 150 meter från planområdets sydvästra gräns till hållplatsläge för både tåg och buss.

## Förändringar

Kollektivtrafikstråket pekas ut i översiktsplanen för landsbygden som en linje som ska bibehållas. Detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafiken. De bostäder som möjliggörs kan dra nytta av den kollektivtrafik som finns i Krokek och ge ökat kundunderlag.

## Bilvägar och transporter

### Förutsättningar

Genom planområdet löper Sjöviksvägen där hastighetsgränsen är 30 kilometer per timme. Sjöviksvägen är under sommarhalvåret en tungt trafikerad väg då det är en av få vägar som leder till Kolmårdens djurpark. I den fördjupade översiktsplanen för Krokek pekas en förbifart ut från norra delen av Sjöviksvägen mot Kolmården.

Odenvägen går också genom planområdet. Odenvägen är en återvändsgata som främst försörjer de boende längs med gatan. Det förekommer att barn blir skjutsade med bil och avläppta på Odenvägen för att gå den sista biten till Uttersbergsskolan.

Bilvägnätet i Krokek består till största del av enskilda vägar som förvaltas av enskilda vägföreningar. Kommunen förvaltar endast bilparkeringen samt busszonen intill järnvägsstationen. Trafikverket är väghållare för Sjöviksvägen.

Tunga fordon till livsmedelsbutiken har idag sin lastning på baksidan mot parkeringsplatserna till centrum. För det norra centrumhuset sker lastning och sophämtning (se kapitel 5.6 avfall) också på baksidan, där tunga fordon kör på bägge sidor om huset idag.

### Förändringar

För att få mer vistelsevänlig yta vid Krokeks centrum och sambättra trafiksäkerheten med en fortsatt god tillgänglighet föreslås Sjöviksvägen att omgestaltas i samarbete med trafikverket som väghållare.

Odenvägen förväntas få ökad trafik i framtiden. Trafikmängden förväntas dock fortsätta vara låg och antas inte påverka vägens kapacitet eller trafiksäkerhet negativt. För att inte försämra trafiksäkerheten på Odenvägen föreslås dock att angöring till detaljplanen med tunga fordon framförallt ska ske via Sjöviksvägen och inte via Odenvägen. En viss andel av tungtrafik kommer dock behöva köra via Odenvägen då ny bebyggelse vid torget kommer att ha lokaler i bottenvåning. Transporter ska inte köra över torgytan utan lastning och lossning sker från Odenvägen. Lokaler i bottenvåning bidrar till ökad trygghet längs torgstråket och ett levande torg.

För det befintliga centrumhuset med livsmedelsaffär kommer ingen skillnad att ske med lastning och lossning. Den norra centrumbyggnaden ska anordna så att avfall och lastning/lossning sker endast med infart på norra sidan om huset från Sjöviksvägen, för att inte köra på torgytan.

## Parkering

### Förutsättningar

I den parkerings- och mobilitetsutredning som är gjord av WSP framgår det att parkeringarna för besökande och personal till fastigheterna med centrumverksamheter längs Sjöviksvägen sker dels på den egna fastigheten och delvis via parkeringsfickor längs Sjöviksvägen, både formella och informella. På den södra fastigheten, Coop-huset, sker parkering på södra och östra sidan via infart från Sjöviksvägen. Sammanlagt finns det cirka 70 parkeringsplatser för bil och 10 parkeringsplatser för cykel.

Med anledning av den aktuella detaljplanens centrala lokalisering i Krokek, som är en av kommunens prioriterade utvecklingsorter, de goda förbindelserna med kollektivtrafik samt att en god infrastruktur för övriga färdmedel ska säkerställas, finns argument att parkeringsnormen för mellanzonen bör tillämpas för exploateringen enligt kommunens riktlinjer för parkering.

### Förändringar

Sammanlagt visar parkeringsberäkningarna i utredningen en efterfrågan på bilparkeringsplatser motsvarande 83 stycken och cykelparkeringsplatser motsvarar 128 stycken inom hela planområdet.

All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Med undantag för de parkeringsfickor som finns längsmed Sjöviksvägen. Om parkering inte kan lösas inom den egna fastigheten föreslås samordning av parkering mellan de tre fastigheterna vid torget.

Parkering för personer med funktionsnedsättningar måste finnas 25 meter från entré. Parkeringarna måste rymmas inom kvarteret.

Parkeringslösningar ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

## Mobilitetslösningar

### Förutsättningar

För att få ner antalet parkeringsplatser för bostäder går det att jobba med mobilitetslösningar. För att kunna reducera antalet parkeringsplatser bör flera mobilitetsåtgärder kombineras. Exempel på åtgärder kan vara:

- Information - startpaket, löpande information
- Cykel – hög standard på parkeringar, cykelpool
- Kollektivtrafik – kostnadsfri första tiden, årlig reduktion
- Bil – bilpool, avgift, parkeringsköp
- Övrigt – leveranstjänster, grön resplan

## Förändringar

I samband med bygglov görs en bedömning av parkeringsbehovet och eventuella reduceringar av parkeringsnormen.

## 5.6. Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller

#### Förutsättningar

Buller, önskat ljud, är ett av våra största folkhälsoproblem (enligt WHO). När människan utsätts för buller är vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka stressreaktioner, kommunikationsproblem, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och störningar vid sömn och vila.

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas retroaktivt i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för lokaler. Istället hänvisar Boverkets byggregler (BBR) till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus för lokaler. Riktvärdena varierar beroende på typ av lokal, men i ett rum för enskilt arbete i kontor gäller riktvärdet 35 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå.

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns för att redovisa trafikbullernivåer och jämföra dessa med riktvärden för bostadsbyggnader. Utredningen visar att med hänsyn till trafikbuller kan byggnaderna placeras enligt det förslag som föreslås i detaljplanen. För bostäder med fasader där beräknad ekvivalent ljudnivå är över 60 dBA (fasader närmast Sjöviksvägen) behöver ljuddämpad sida tillämpas om bostaden är större än 35 kvadratmeter. För övriga kan fri planlösning tillämpas.

Eventuella gemensamma uteplatser för fastigheterna Krokeks-Hult 1:196 och 1:159 placeras lämpligen på baksidan av byggnaden, där det finns områden där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser, räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.

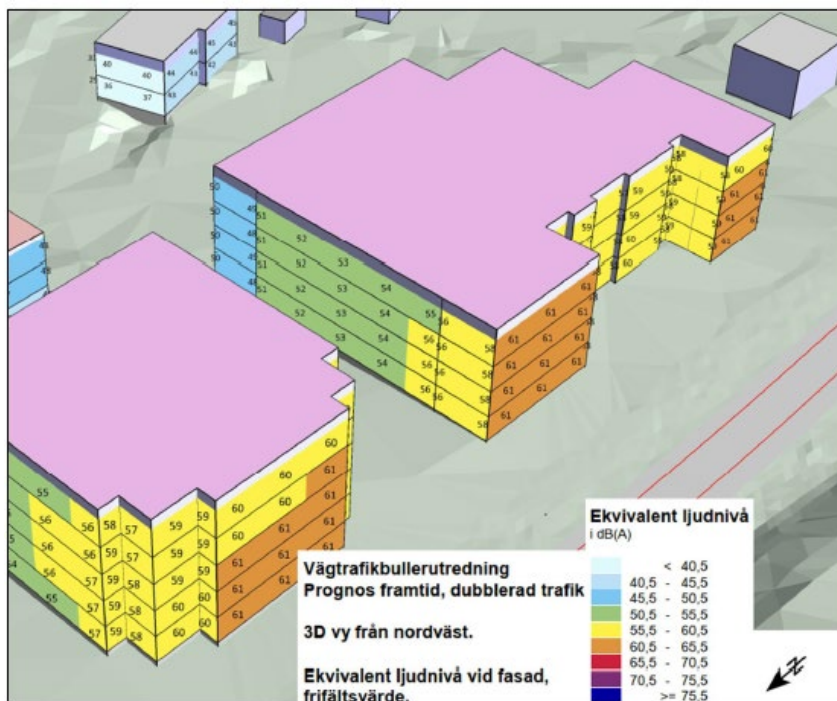
Den ekvivalenta trafikbullernivån vid fasad är lägre eller lika med riktvärdet 60 dBA överallt förutom för de två byggnaderna närmast Sjöviksvägen. För bostäder där ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 60 dBA kan fri planlösning tillämpas. Det finns då inte heller några riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad.



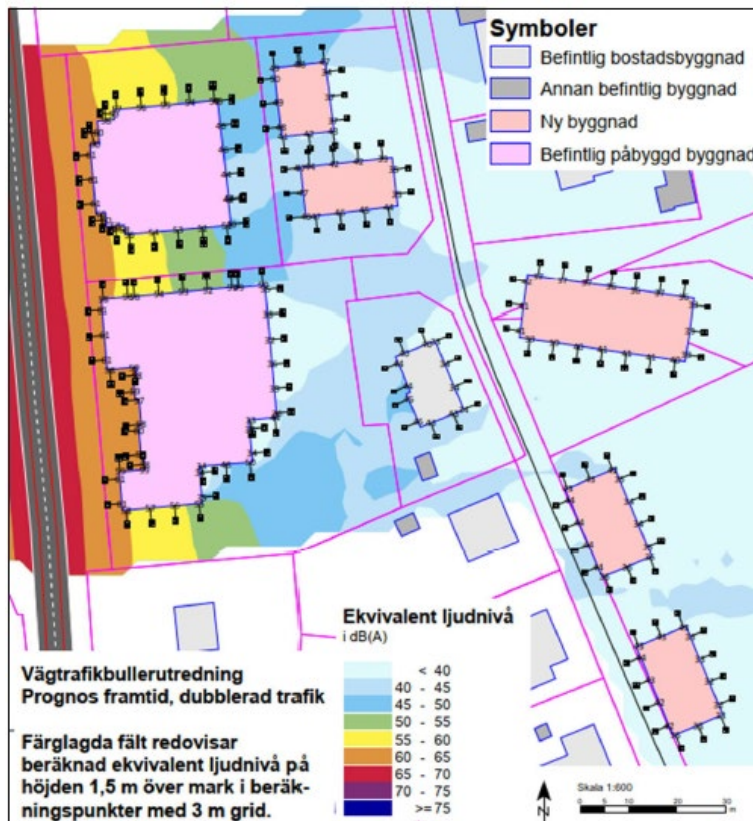
För bostäder där ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dBA behöver ljuddämpad sida tillämpas om lägenheten är större än 35 kvadratmeter.

Om det inte är möjligt att tillämpa ljuddämpad sida kan bostäder som är högst 35 kvadratmeter med fördel uppföras, då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad är 65 dBA för dessa.

För eventuella delar av de nya byggnaderna som inte kommer att vara bostäder finns det inga riktvärden utomhus vid fasad. För de två byggnaderna närmast Sjöviksvägen är beräknade ljudnivåer för eventuella privata uteplatser (främst fasad mot Sjöviksvägen inklusive gavlar) över riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats, se bilaga AK04. På dessa ytor är ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA och maximal ljudnivå är lägre än 70 dBA. Har man tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kan den privata vara ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena, se figur 22 och 23.



Figur 31: Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild: Tyréns.



Figur 32. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Bild: Tyréns.

## Förändringar

För byggnaderna närmast Sjöviksvägen behöver planlösningen i bostadslägenheterna anpassas för att klara riktvärdena. Om lägenheterna överstiger över 35 kvadratmeter behöver planlösningen anpassas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Utöver det behöver gemensamma eller privata uteplatser placeras mot en sida som klarar riktvärdena. Genom att placera en gemensam uteplats i form av en terrass på centrumbyggnadernas baksida eller längsmed torget som skärmas av kan riktvärdena klaras. Dessutom får torgytan betraktas som ett vardagsrum för de boende.

## Reglering på plankartan

### Byggnaders användning

Uppförande av bostäder i vissa fall kräver anpassning av planlösningar eller anordning av en gemensam uteplats som riktvärden klaras. Krav på detta ställs genom bestämmelse  $s_1$  och  $s_2$  som gäller inom kvartersmark för bostäder längs med Sjöviksvägen.

*$S_1$  - För bostäder mot Sjöviksvägen som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

## Markföroreningar

### Förutsättningar

Planområdet och intilliggande område omfattas inte av några kända föroreningar.

### Förändringar

Hittas föroreningar ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

## Översvämning

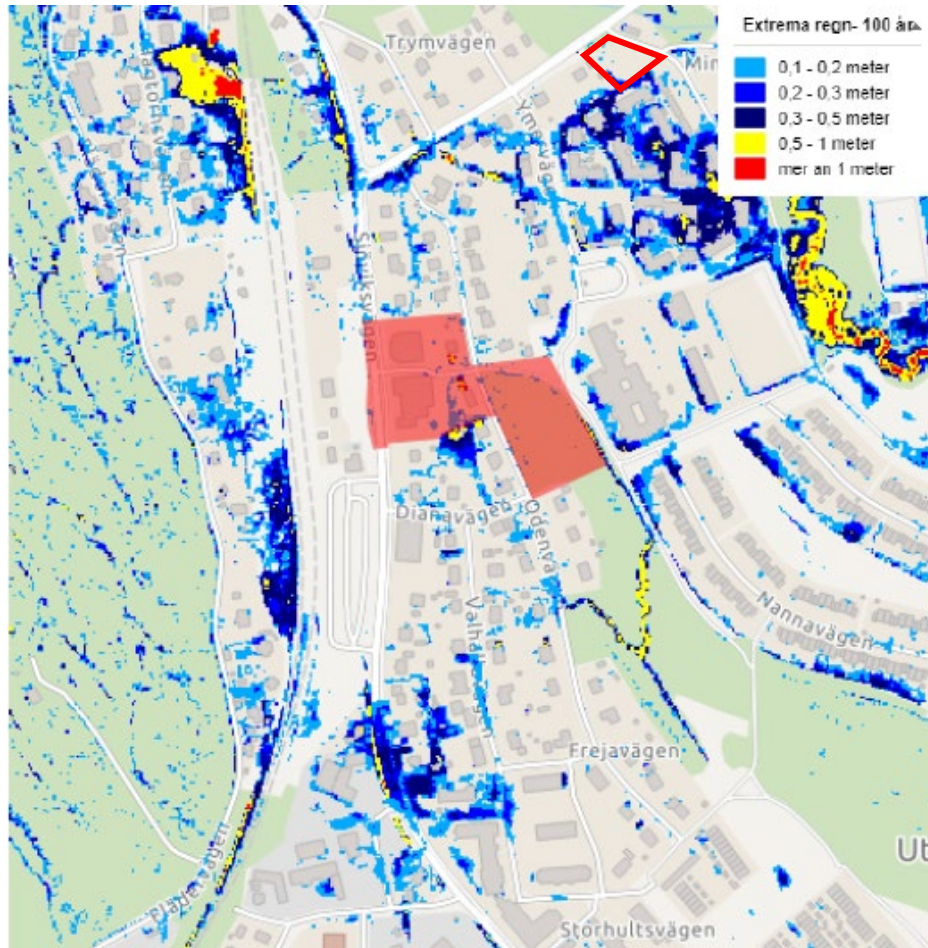
### Översvämning – Regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas.

I dagsläget finns ingen översvämningrisk från vattendrag, sjöar eller hav för det tänkta planområdet. Enligt kommunens översvämningsskartering för regn (WSP, 2017) finns vid extrema 100-års regn risk att det kommer uppstå marköversvämning av mindre karaktär inom planområdet. Den mest utsatta delen av planområdet för marköversvämning är sydvästra delen, där det kan uppstå marköversvämning av större karaktär som uppgår till 1 meter.

Översvämningsskarteringen framgår i figur 34.

Risker för översvämning vid extrema regn och risk för påverkan på ytliga rinnvägar kommer att utredas mer i kommande planarbete.



Figur 153: Översvämningsskartering vid 100-årsregn. Planområdet visas med röd linje och rödmarkerat område. Bild: Norrköpings kommun.

## Miljökvalitetsnormer

### Luftkvalitet

Detaljplanen förväntas inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

### Vattenkvalitet

#### Förutsättningar

Dagvattnet som uppstår inom planområdet mynnar ut i recipienten Svintunaån som är belägen norr om det berörda området, se figur 8. Recipienten och vattenförekomsten Svintunaån (SE650759-153143) har statusklassning ekologisk status måttlig och kemisk status uppnår ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna (MKN) ska Svintunaån uppnå god ekologisk potential 2039 och kemisk ytvattenstatus är god med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar. Åtgärder ska genomföras för att uppnå god ekologisk potential 2039.



De prioriterade ämnen som medför att god kemisk status ej uppnås i Svintunaån är framförallt Kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Dessa ämnen överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. För övriga prioriterade ämnen råder ingen klassning enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS), Länsstyrelsen. Exploatering av planområdet kommer sannolikt att medföra ökning av koppar, zink, kadmium, krom, bly, nickel och BaP.

Det finns risk att ekologiska kvalitetsfaktorer påverkas vid exploatering av planområdet. Markförändringen kommer att medföra förändringar i föroreningshalter och mängder i dagvatten. Det kommer sannolikt ske ökning av kvävehalten och fosforhalten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms påverka recipienten negativt och riskerar eventuellt uppfyllandet av MKN om inte förebyggande åtgärder vidtas i form av rening av dagvattnet.

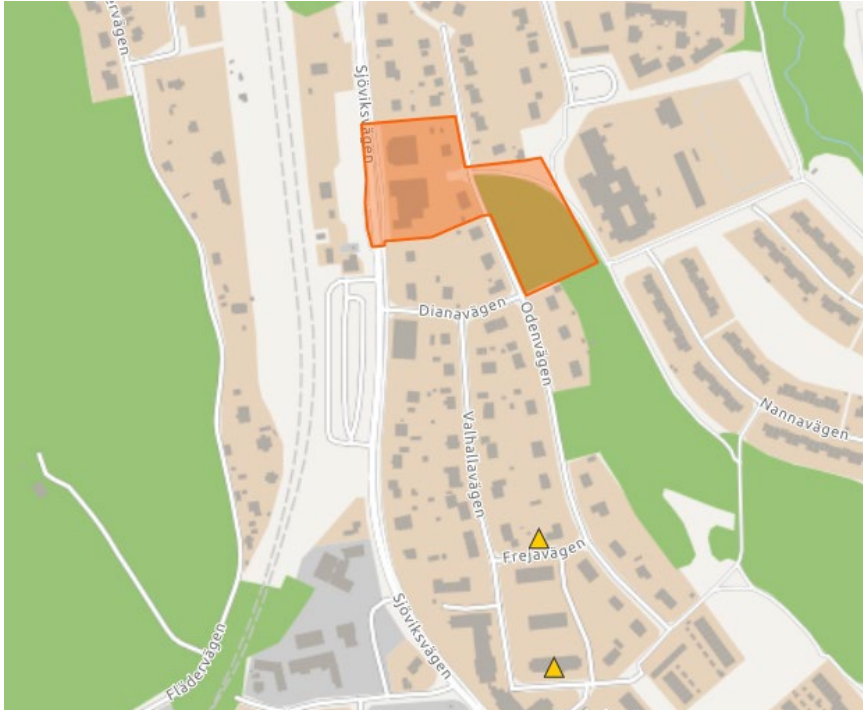
Dagvattenrening föreslås ske inom planområdet. Dagvattenflöde i form av mindre regn ska renas inom kvartersmark innan det avleds till det allmänna dagvattennätet. Dagvattenflödet kan avledas norrut och renas inom fastigheten Krokeks-Hult 1:177 innan det mynnar ut i recipienten.

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet kommer att fortsätta utredas under kommande planarbete med syfte att undanröja risken att inte kunna uppnå MKN för vattenförekomsten.

## **Trygghet och säkerhet**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 300 meter söder om planområdet, se figur 35. Ett skyddsrum är en del av en byggnad eller fristående byggnad som är konstruerade för att kunna skydda mot olika stridsmedel. Det har förstärkta väggar och dörrar som kan stå emot tryckvågor från bomber, brand och bråte från rasande hus samt speciell ventilation och luftsluss för att verkan från giftiga gaser minimeras. Ägaren av en fastighet äger och underhåller också skyddsrummet. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivs utan beslut av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB).



Figur 34: Kartan visar befintliga skyddsrum som finns i och i närheten av planområdet. Skyddsrummen är gula trianglar och planområdet är inringat med en orange linje. Källa: Norrköpings kommun.

## Förändringar

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen. Inga nya skyddsrum möjliggörs i detaljplanen.

## 5.7. Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

#### Förutsättningar

Fastigheterna ingår i verksamhetsområdet och är anslutna till det kommunala vatten och spillvattennätet.

#### Förändringar

Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser.

### Dagvatten

#### Förutsättningar

Dagvatten är vatten i form av regn, nederbörd, framträngande grundvatten och spolvatten som tillfälligt rinner eller lägger sig på markytan inom områden med samlad bebyggelse. Spolvatten definieras som vatten från dricksvattennätet som används för rengöring och tvätt och därefter leds till dagvattensystemet.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Hållbar dagvattenhantering innebär att såväl miljömässiga, ekonomiska som sociala behov ska tillgodoses och även bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska de mindre regnen tas om hand nära källan för att minska avrinning, rena och för att säkra grundvattenbildning. Detta ska i första hand ske genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration och i andra hand fördröja och rena flöden innan det släpps vidare. De stora regnen ska i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

Dagvattensystemet inom området består av separat dagvattensystem som avleder dagvattnet norr om planområdet och sedan vidare till vattendraget Svintunaån. Ingen rening av dagvattnet sker i dagsläget.

#### **Hantering av mindre regn**

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska mindre regnen, upp till 10 millimeter regn, tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter, parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. I andra hand ska flödet fördröjas och renas innan det släpps vidare till en allmän dagvattenanläggning.

#### **Hantering av stora regn**

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska dagvattenanläggningarna för de stora regnen utformas så att bebyggelsen ska kunna ha full samhällsfunktion vid dessa regn. Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del som möjligt infiltreras och så att flödestopparna minimeras samt föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Dagvattenhanteringen ska berika gestaltningen av stadsmiljön och bör ha ytterligare funktioner utöver avledning och rening samtidigt som anläggningar på allmän platsmark ska vara säkra.

#### **Förändringar**

För att hantera och rena dagvatten anses fastigheten Krokeks-Hult 1:177 som en lämplig plats för dagvattenanläggning, innan det rinner vidare till Svintunaån. En teknisk utredning ska tas fram i det fortsatta planarbetet för att utreda risker och lämpliga lösningar för dagvattenhantering, se figur 36.



Figur 35: Avrinningsområde och yta för dagvattenanläggning. Bild: Norrköpings kommun.

## El, tele, bredband

### Förutsättningar

Ledningsnät för el, tele och bredband finns i området.

### Förändringar

Den part som initierar en åtgärd som kräver flytt av ledningar, ska också bekosta de kostnader som uppkommer i och med flytten av ledningar.

## Värme

### Förutsättningar

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

## Förändringar

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas där anslutning till fjärrvärmenätet inte är möjligt för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenerihus alternativt passivhus bör prövas.

## Avfall

### Förutsättningar

Hushåll kan lämna sorterat grovavfall, elavfall och farligt avfall på återvinningscentraler, som kallas returpunkter i Norrköping. I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

Nodra ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Vid utformning av avfallshantering ska Riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun följas.

Idag sker avfallshanteringen till centrumhusen delvist på den tänkta torgytan .

### Förändringar

Hämtning av avfall från användningen med centrum och bostäder ska ske från Sjöviksvägen med samma infarter som för lastning och lossning av gods. Ingen trafik på torgytan, för norra huset kan sophanteringen flyttas så att det finns åtkomst norr om byggnaden. För östra delen av området ska hämtställen placeras mot Odenvägen.

Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning av de gemensamma hämtställena och lösningar för hämtning från planerade verksamheter i området.

## 6. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.



## 6.1. Tidplan

### Detaljplanearbete

Planuppdrag:	8 september 2020
Plansamråd:	29 november 2023 – 24 januari 2024
Granskning:	Våren 2024
Antagande samhällsplaneringsnämnden	Sommaren 2024

### Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2025
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2025
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2025-2027

### Genomförande, kvartersmark

Marktilldelning, kommunägd mark:	2024
Husbyggnad:	2025-2027

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

## 6.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

### Allmän plats

Allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Kolmårdens Vägförening (Kolmården ga:7. Norrköpings kommun ska därför inte vara huvudman för gator och andra allmänna platser inom eller i anslutning till planområdet.

Trafikverket är väghållare för Sjöviksvägen och ansvarar för dess drift och underhåll. Kommunen ger bidrag för statlig infrastruktur till utveckling av gaturummet för detaljplanens genomförande.

Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

## Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

## Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

## Bygglov/anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, bygglov. Till bygglov lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

## Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

## EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

## Tele, bredband

Skanova AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med utbyggnad av vatten- och avlopps nätet anläggs tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

## Fjärrvärme

E.ON Energilösningar AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## 6.3. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

## 6.4. Genomförande inom allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats och är därmed inte ansvarig för de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Privata exploatörer som äger mark inom planområdet och deltar i detaljplanearbetet ansvarar därför både för genomförande och kostnader i samband med projektering, byggledning och utbyggnad av allmänna anläggningar. De överlämnar sedan de allmänna anläggningarna efter besiktning till samfälligheten som förvaltas av Kolmården GA:7 vägförening. Alternativt bildas en ny gemensamhetsanläggning som förvaltar de utvecklade allmänna platserna. Behovet av åtgärder och utformningen av dessa kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Trafikverket ansvarar för åtgärder på Sjöviksvägen.

## 6.5. Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad.

## 6.6. Kommunens marktilldelning

Den kommunägda marken som utgör nya kvarter för bostadsändamål kommer (efter avstyckning och fastighetsbildning) att upplåtas till Kolmårdens byggemenskap för genomförande. Kommunen, genom samhällsbyggnadskontoret, exploatering, kommer att teckna ett tomträttsavtal för ändamålet.

## 6.7. Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

## 6.8. Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Dagvatten PM
- Naturvärdesbedömning PM

- Trafikbullerutredning
- Parkering- och mobilitetsutredning

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Teknisk utredning

## 7. Genomförandets konsekvenser

### 7.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### 7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

#### Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Krokeks-Hult 1:13, Krokeks-Hult 1:144, Krokeks-Hult 1:80, Råssla 1:76 och Krokeks-Hult 1:177.

Fastigheterna Krokeks-Hult 1:159, Krokeks-Hult 1:169, Krokeks-Hult 1:171 och Krokeks-Hult 1:196 är privatägda.

#### Fastighetsbildning

##### Fastighetsindelning

Detaljplanens genomförande innebär att avstyckning och fastighetsreglering kommer att behöva ske för att tillskapa en ny fastighet för den del av detaljplanen där kvartersmark avser att upplåtas med tomträtt.

##### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvarter som i framtiden kan komma att omfatta flera fastigheter, där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna, till exempel för torg, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering och så vidare.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker

genom en samfällighetsförening som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller genom delägarförvaltning.

Inom planområdet finns befintlig gemensamhetsanläggning, Kolmården ga:7 med ändamål vägar, gång och cykelvägar som förvaltas av Kolmårdens vägförening. Utveckling av allmän plats i form av torg och stråk inom det förvaltade området innebär att befintlig anläggning behöver omprövas alternativt att en det bildas en ny samfällighetsförening som förvaltar de utvecklade allmänna platserna.

### Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

## Rättigheter

### Servitut

#### Officialservitut

0581-89/87.1 Ändamål: Avlopp Gäller till förmån för: Slottshagen 1:1 Belastar: Krokeks-Hult 1:159 och 1:196

0581-89/87.2 Ändamål: Elledning Gäller till förmån för: Triangeln 10 och 14 Belastar: Krokeks-Hult 1:159 och 1:196

0581-89/87.3 Ändamål: Gångväg, cykelområde Gäller till förmån för: Rådstugan 13 Belastar: Krokeks-Hult 1:159 och 1:196

0581-89/87.4 Ändamål: Vattenledning Gäller till förmån för: Borg 11:6 Belastar: Krokeks-Hult 1:159 och 1:196

0581-99/129.1 Ändamål: Utrymme Gäller till förmån för: Kolmården ga:7 Belastar: Krokeks-Hult 1:13, 1:144, s:1 och Råssla 1:76

#### Avtalsservitut

Avtalsservitut inom planområdet

05-IM1-54/1340.1 (osäkert läge) Ändamål: Ledning mm Gäller till förmån för: Krokeks-Hult 1:177 Belastar: Krokeks-Hult 1:13

05-IM1-71/2127.1 . Ändamål: Väg Gäller till förmån för: Råssla 1:76 Belastar: Krokeks-Hult 1:144 (denna rättighet kan upphävas då Norrköpings kommun är fastighetsägare för både förmånsfastighet och lastfastighet. Detta kan kommunen yrka på i samband med att det genomförs fastighetsbildning för planen)

05-IM1-93/20775.1 Ändamål: Ledningar mm. Gäller till förmån för: Borg 11:6, Slottshagen 1:1 och Triangeln 10. Belastar: Krokeks-Hult 1:171 och Skarphagen 1:40-41.



**Tillkommande servitut**

Inom detaljplanen planeras inte bildande av nya servitut.

**Ledningsrätt**

Ledningsrätt finns för starkström inom planområdet.

0581K-99/67.1 Ändamål: Starkström Gäller till förmån för: E.ON Elnät Sverige AB Belastar: Krokeks-Hult 1:13, 1:144, 1:159, 1:196, s:1 och Råssla 1:76. Båda starkströmsledningarna som ingår i ledningsrätten upptar ett 3 meter brett område per jordförlagdledning där restriktioner råder enligt gällande beslut i lantmäteriförrättningen.

## 7.3. Ekonomiska konsekvenser

**Kvartersmark, intäkter och kostnader**

Kommunens intäkter utgörs av tomträttsavgäld som intressenten erlägger efter att nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder är genomförda och tomträttsupplåtelse kan tecknas.

**Allmän plats, kostnader och finansiering**

Utbyggnad av allmän plats ska främst bekostas av privata exploatörer,

Kommunen erlägger bidrag för statlig infrastruktur till utveckling av gaturummet vid Sjöviksvägen om 4 000 000 kr.

**Driftskostnader**

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas via enskild förvaltning. Vägföreningen har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. Tillkommande ytor som utvecklas för torg- och stråk bedöms kunna medföra vissa ökade drift- och underhållskostnader för befintlig vägförening alternativt nybildad samfällighetsförening.

**Vatten och avlopp**

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

**Driftkostnader**

Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

**El/energi och tele med mera**

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

## **Fastighetsbildning, inlösen, ersättning**

Eventuella ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

## **Bygglov, anmälan och planavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och exploitörer beträffande finansiering av detaljplan.

## **7.4. Sociala konsekvenser**

### **Jämställdhet**

Detaljplanen möjliggör förtätning av centrum med till viss del kommersiell och upplyst bottenvåning vilket kan bidra till människors upplevda trygghet och därmed möjlighet att röra sig fritt i staden alla tider på dygnet.

Planområdet ligger dessutom inom ett kollektivtrafikförsörjt område som underlättar att ta sig till och från området. Studier har visat att fler kvinnor och barn reser kollektivt jämfört mot män. Detaljplanen följer den trafikstrategi som finns för kollektivtrafiken i Norrköping och bedöms därigenom ge positiva konsekvenser för jämställdhet.

### **Jämlikhet**

Bebyggelsen möjliggör en mångsidig befolkningssammansättning med möjlighet till integration beträffande ålder, variation av hushållsstorlek och boendeform.

### **Barnperspektiv**

Det planeras inte för någon allmän lektyta inom planområdet, men planerad torgyta har potential att skapa en skyddad miljö för barn och unga, utan direkt närhet till motorfordon. I projekteringskedet bör det säkerställas att utomhusmiljön utformas till en trygg och säker miljö, överblickbar och väl upplyst.

Befintliga stigar i norra delen av skogspartiet kommer att bevaras.

## 7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

En god gestaltning av bebyggelsen kan bidra positivt till gatu- och stadsmiljön. Området känns tryggare med ny bebyggelse och luckor i centrumbebyggelsen fylls. Nya verksamheter skapar nya möjligheter för möten mellan människor och fler arbetstillfällen.

# 8 Medverkande

## 8.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Stina Andersson. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Anna Vernersson, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och Stina Andersson, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstemän inom Norrköpings kommun:

Mohamed Ahmed,	VA-ingenjör, Nodra AB, planering och utredning
Nirmala Kahrmanovic	bygglovsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Maria Nilsson,	exploateringsingenjör, konsult Svefa
Louise Jensen,	trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Maria Agvald Jägborn,	kommunekolog, samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Josefin Folke,	landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Arvid Wendel	landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, ekologisk hållbarhet
Jonas Gustavsson	gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Ellen Holtermann Wiig,	stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret, strategisk planering
Karin Milles,	stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, strategisk planering
Charlotte Cederbom,	strateg geoteknik, samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur
Linda Apelgren,	strateg social hållbarhet, samhällsbyggnadskontoret, social hållbarhet

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Stina Andersson  
planarkitekt

# Referenser

## Utredningar för detaljplanen

*Trafikbullenretredning, Krokeks-Hult 1:169 med närområde. Tyréns Sverige AB, 2022-06-16.*

*Dagvatten PM, Krokeks-Hult 1.169, Nodra, 2023-08-17.*

*Markteknisk undersökning, geoteknik. Sweco.2022-06-29.*

*PM – Naturvårdsbedömning. Norrköping kommun. 2022-05-09.*

*Parkerings- och mobilitetsutredning, Krokeks-Hult 1:169 med flera. WSP. 2023-09-27*

## Kommunala handlingar och riktlinjer

*Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.*

*Avfallsplan KS 2019/1482. Nodra AB, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-31.*

*Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18.*

*Bullerkartläggning 2017 Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.*

*Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun. 2019.*

*Fördjupning av översiktsplan för delen Krokeks-Strömsfors. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2021-04-26.*

*Naturvårdsområden internetkartan Norrköpingskarta (NOKA). Norrköpings kommun. 2019.*

*Riktlinje för hållbar dagvattenhantering, beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.*

*Riktlinjer för parkering. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, antagen 2017-02-27.*

*Trafikstrategi för Norrköping. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-04-25.*

*Vatten- och avloppsplan (VA-plan) 2017-2034, VA-gruppen, Norrköpings kommun, 2013-05-29, antagen av stadsplaneringsnämnden 2017-05-05.*

*Åtgärdsprogram – PM10, Program för att sänka halterna av hälsoskadliga partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun. 2006-06-07.*

*Översiktsplan för landsbygden. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.*

## Övriga referenskällor

*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation. Avfall Sverige. 2022.*

*Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun. SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.*

*Konsekvensanalys Norrköpings kommun. Extrema regn. Stigande hav. DHI Sverige. Malmö. 2021-01-25.*

*Skyddsvärda träd i Östergötland, Inventering av alla grova och ihåliga träd utförd 1997-2008. Rapport 2008:13. Länsstyrelsen Östergötland, 2009.*

*Skyfallskartering Norrköpings kommun. WSP Bro & Vattenbyggnad. Stockholm. 2017-06-30.*

*Trafikutredning Norrköpings landsbygd 2022. Östgötatrafiken. 12 juni 2022.*

*Vatten i samhällsplanering, Rapport 2022:13. Länsstyrelsen Östergötland. Mars 2022.*

*VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, augusti 2014.*

<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>

*Översiktlig stabilitetskartering. Östergötlands län. Norrköpings kommun. Golder associates och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. 2018-03-31.*